

REPUBLIQUE DU BENIN

COUR D'APPEL DE COMMERCE DE COTONOU

ARRET
N°026/25/1C-P2/ 1^{ERE} CHAMBRE DU POLE 2 : FINANCE et INFORMATIQUE
CFIN/

CA-COM-C
DU 04 JUILLET
2025

PRESIDENT : William KODJOH-KPAKPASSOU

CONSEILLERS CONSULAIRES : François AKOUTA et Chimène
ADJALLA

MINISTERE PUBLIC: Christian ADJAKAS

GREFFIER D'AUDIENCE: Maître Arnaud SOKOU

DEBATS : le 25 octobre 2024

RÔLE GENERAL
BJ/CA-COM-
C/2024/0147

MODE DE SAISINE DE LA COUR : Acte d'appel avec assignation en date du 06 août 2019 de Maître Léopold TCHIBOZO, Huissier de Justice près le Tribunal de Première Instance de Première Classe et la Cour d'Appel de Cotonou ;

BOKO V. Bernard

(Me MAFON)

DECISION ATTAQUEE : Jugement N°032/2019-C.B.COM rendu entre les parties le 22 juillet 2019 par le Tribunal de Cotonou ;

C/

Société de Gestion
des Marchés
Autonomes S.A

(SOGEMA)

(Me Salomon
ABOU)

ARRET : Arrêt contradictoire en matière commerciale, en appel et en dernier ressort, prononcé le 04 juillet 2025 ;

LES PARTIES EN CAUSE

APPELANT :

BOKO V. Bernard, de nationalité béninoise, revendeur, demeurant et domicilié à Akpakpa, quartier Hlacomey, maison BOKO V. Bernard, **assisté de Maître Laurent MAFON, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'UNE PART

INTIMEE :

Société de Gestion des Marchés Autonomes (SOGEMA) S.A, ayant son siège au marché Dantokpa (Tokpa), 03 BP : 0706 Cotonou, prise en la personne de ses représentants légaux notamment son Directeur Général, demeurant ès-qualité au siège de ladite société, Tél : 01 21 31 46 70, **assistée de Maître Salomon ABOU, Avocat au Barreau du Bénin ;**

D'AUTRE PART

LA COUR

Vu les pièces de la procédure ;

Ouïe les parties en leurs moyens et conclusions ;

Vu les conclusions du Ministère Public en date du 02 décembre 2024 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Par le jugement n° 32/2019-C.B.COM rendu le 22 juillet 2019, le tribunal de première instance de Cotonou a statué dans un contentieux portant sur le bail à usage professionnel, entre BOKO Bernard et la Société de Gestion des Marchés Autonomes (SOGEMA), comme ci-après:

« Statuant publiquement, contradictoirement en matière commerciale (baux commerciaux) et en premier ressort ;

Constate que la Société de Gestion des Marchés Autonomes (SOGEMA) a résilié le contrat de bail qui la lie à Bernard BOKO sans une mise en demeure préalable ;

Dit que la Société de Gestion des Marchés Autonomes (SOGEMA) a violé les dispositions des articles 133 et 134 de l'Acte Uniforme de l'OHADA portant sur le Droit commercial Général ;

Condamne en conséquence, la Société de Gestion des Marchés Autonomes (SOGEMA) à lui verser la somme de huit millions (8.000.000) de francs CFA à titre de dommages et intérêts ;

Déboute Bernard BOKO du surplus de ses demandes ;

Condamne la Société de Gestion des Marchés Autonomes (SOGEMA) aux dépens » ;

BOKO V. Bernard a relevé appel de cette décision, par exploit du 06 août 2019 et attrait la SOGEMA devant la Cour d'Appel de Cotonou, aux fins de son infirmation ;

Suivant les conclusions de son Conseil en date du 18 juillet 2023, il est demandé à la Cour de :

- constater que le premier juge a statué *infra petita* ;

- constater les dispositions violées par la SOGEMA dans sa décision d'expulsion et l'importance des préjudices qu'il a subis du fait de cette décision ;

- infirmer le jugement querellé et statuer à nouveau aux fins d'ordonner à la SOGEMA de lui restituer les clés de la boutique B n° 2, sise dans la zone Tokpa Gbogbanou, secteur Maman Bébé au dos, de condamner la SOGEMA à lui verser la somme de trente-cinq millions (35.000.000) FCFA à titre de dommages et intérêts et d'ordonner l'exécution provisoire sur minute de la présente décision ;

En réplique, et suivant les conclusions récapitulatives de son Conseil en date du 08 juillet 2024, la SOGEMA prie la Cour de :

- recevoir son appel incident ;

- constater que BOKO Bernard ne rapporte pas la preuve des préjudices qu'il allègue et que la résiliation du bail est intervenue de son seul fait ;

- dire que l'application d'une sanction n'ouvre pas droit à des dommages et intérêts et que c'est à tort que le premier juge a prononcé le jugement querellé ;

- infirmer, au principal, le jugement attaqué en toutes ses dispositions, évoquer et statuer à nouveau, aux fins de rejeter la demande de restitution des clés formulée par BOKO V. Bernard et déclarer mal fondée sa demande de condamnation au paiement de dommages-intérêts ;

- Au subsidiaire, déclarer exagérés et non fondés les 35.000.000 F CFA réclamés à titre de dommages et intérêts par BOKO Bernard et lui accorder plutôt la somme de cent mille (100.000) FCFA ;

Il résulte des pièces de la procédure que BOKO Bernard a obtenu de la SOGEMA, le permis d'occupation relatif à la boutique B n° 2 du secteur « *maman bébé au dos* » dans la zone de GBOGBANOU ; étant précédemment sous-locataire de la boutique B n° 1 du même secteur où il exploitait ses activités commerciales, BOKO Bernard a sous-loué la boutique B n° 2 à AHLONSOU Yvette ;

Reprochant à BOKO Bernard d'avoir sous-loué ladite boutique à AHLONSOU Yvette durant plusieurs années, en violation de l'interdiction d'y procéder, la SOGEMA lui a retiré son droit d'occupation, suivant un acte du 03 septembre 2013 et attribué provisoirement ledit emplacement à AHLONSOU Yvette ; une signification de cet acte lui a été faite par exploit du 23 février 2015 ;

C'est en contestation de cette situation que BOKO Bernard a saisi le premier juge qui a rendu le jugement dont le dispositif est reproduit ci-dessus ;

MOYEN DE BOKO BERNARD

BOKO Bernard développe, au titre des moyens d'infirmer le jugement querellé, que le tribunal s'est prononcé uniquement sur sa demande de réparation, en omettant de statuer sur celle relative à la restitution des clefs de la boutique en cause, exposant sa décision à la censure, pour avoir statué *infra petita* ;

Que le quantum de la réparation qui lui a été accordé est insuffisant, au regard des préjudices économiques qu'il a subis durant plus de dix ans ;

Que la violation de l'interdiction de sous-location qui a motivé son éviction est un faux prétexte soulevé par la SOGEMA qui n'ignorait pas que ladite boutique faisait déjà, avant l'attribution à son profit, l'objet d'une sous-location entre le précédent occupant et AHLONSOU Yvette ;

Que la sous-location entre lui et AHLONSOU Yvette a duré trois années, au vu et au su de la SOGEMA qui n'a exprimé aucune objection, jusqu'au jour où il a décidé de reprendre ladite boutique auprès de AHLONSOU Yvette pour l'exploiter en personne ;

Qu'il convient de le rétablir dans ses droits ;

MOYENS DE LA SOGEMA

La SOGEMA soulève la caducité du jugement querellé, pour défaut de signification dans les six (06) mois, en violation de l'article 547 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes ;

Elle développe, par ailleurs, que c'est à tort que le premier juge a fondé sa décision sur les dispositions de l'Acte Uniforme relatives au bail commercial, alors que les espaces exploités à titre de marché relèvent du domaine public ;

Que la sous-location est interdite dans la réglementation relative à l'occupation des places de marché ;

Que BOKO Bernard ayant violé cette interdiction ne peut obtenir l'onction de la justice par l'allocation de dommages-intérêts, suite au retrait de son permis d'occupation ;

Qu'il convient de rejeter ses demandes ;

SUR LA RECEVABILITÉ DE L'APPEL

Attendu qu'aux termes de l'article 621 du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, tel que modifié par la loi n° 2016-16 du 28 juillet 2016, « *en matière contentieuse, le délai d'appel est d'un (01) mois sauf en matière commerciale où le délai d'appel est de quinze (15) jours* » ;

Attendu qu'en l'espèce, l'appel principal formé par BOKO Bernard et l'appel incident de la SOGEMA l'ont été conformément aux prescriptions de la loi ;

Qu'il y a lieu de le déclarer recevable ;

SUR LA CADUCITE DU JUGEMENT ATTAQUE

Attendu qu'aux termes de l'article 547 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, commerciale, sociale, administrative et des comptes, « *le jugement rendu par défaut ou le jugement réputé contradictoire au seul motif qu'il est susceptible d'appel est non avenu si le jugement ou à défaut, l'extrait n'a pas été notifié dans les six (06) mois de sa date* » ;

Attendu qu'en l'espèce, le tribunal de première instance de Cotonou a déclaré le jugement n° 32/2019-C.B.COM rendu le 22 juillet 2019 réputé contradictoire, faute de représentation de la SOGEMA qui a reçu l'assignation en son siège social, mais n'a fait valoir aucune observation au dossier ;

Qu'il ne s'agit pas de l'hypothèse d'un jugement réputé contradictoire au seul motif qu'il est susceptible d'appel ;

Que la violation alléguée de l'article 547 susvisé n'est donc pas établie ;

Qu'il convient de rejeter le moyen de caducité du jugement attaqué ;

SUR LE JUGEMENT ATTAQUÉ

Attendu qu'il est de droit constant, que le statut des baux commerciaux ne s'applique pas aux conventions ayant pour objet des biens dépendant du domaine public, en raison du principe de précarité qui s'applique aux occupations dudit domaine, lequel, incessible et inaliénable, ne peut faire l'objet de contrat d'occupation privé ;

Qu'il s'ensuit, que le preneur congédié dans le cadre d'une telle occupation, ne peut prétendre à réparation ;

Attendu qu'il est acquis aux débats, que les locaux objet de la présente contestation entre BOKO V. Bernard et la SOGEMA font partie des emplacements relevant du domaine public et exploités à titre de marchés par cette dernière ;

Que statuant en ce contentieux, le premier juge a fait application des dispositions des articles 133 et 134 de l'Acte Uniforme relatif au droit commercial général, en concluant que la SOGEMA a procédé à la résiliation du bail la liant à BOKO V. Bernard, sans mise en demeure préalable, alors que le statut des emplacements servant de boutique en cause et les droits y relatifs ne sont pas régis par le droit OHADA ;

Que ce faisant, le premier juge a erré ;

Qu'il convient donc d'infirmer le jugement querellé, d'évoquer et statuer à nouveau, en rejetant toutes les prétentions de BOKO Bernard ;

Attendu que l'appelant succombant, sera condamné aux dépens ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement, en matière commerciale, en appel et en dernier ressort ;

En la forme :

Reçoit BOKO V. Bernard en son appel principal et la Société de Gestion des Marchés Autonomes en son appel incident contre le jugement n° 32/2019-C.B.COM rendu le 22 juillet 2019 par le tribunal de première instance de Cotonou ;

Au fond :

Rejette le moyen de caducité dudit jugement ;

Infirme le jugement n° 32/2019-C.B.COM rendu le 22 juillet 2019 pour mauvaise application de la loi ;

Evoquant et statuant à nouveau :

Dit que le statut des baux à usage professionnel du droit OHADA ne s'applique pas à la relation entre BOKO V. Bernard et la Société de Gestion des Marchés Autonomes (SOGEMA), relativement à l'occupation de locaux dépendant du domaine public exploités à titre de marchés par ladite société ;

Déclare BOKO Bernard mal fondés en toutes ses demandes et les rejette ;

Condamne BOKO V. Bernard aux dépens.

Ont signé

LE GREFFIER

LE PRESIDENT